LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Trois-Rivières

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion 2007

Faits saillants

- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières, la situation du marché locatif s'est légèrement détendue, alors que le taux d'inoccupation a remonté pour atteindre 1,5 % en octobre 2007, comparativement à 1,0 % un an plus tôt.
- Une hausse du taux d'inoccupation a été notée pour toutes les zones (à l'exception de celle de Cap-de-la-Madeleine et de Saint-Louis-de-France).
- Le loyer moyen des appartements de deux chambres à coucher est demeuré stable à 487 $.

Figure 1

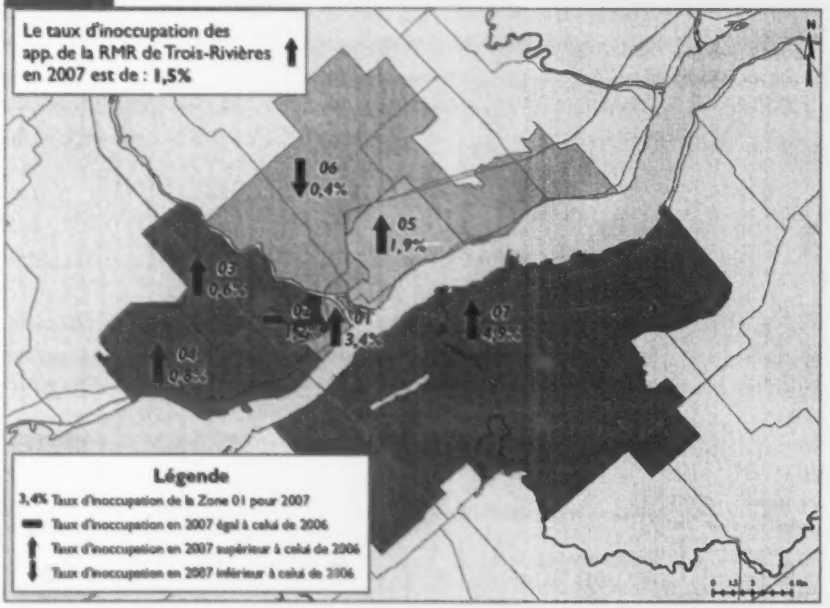


Table des matières

2 Le marché locatif se détend légèrement à Trois-Rivières

2 Ailleurs en province

3 La hausse du taux d'inoccupation a touché tous les types d'appartements

3 Détente observée dans presque tous les secteurs

4 Les logements récents attirent les locataires

5 Ailleurs en Mauricie, le marché se détend aussi

5 Abordabilité

6 Le marché locatif se détendra davantage en 2008

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est gratuite.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Le marché locatif se détend légèrement à Trois-Rivières

Après s'être resserré l'année dernière, le marché locatif s'est quelque peu détendu cet automne dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières. Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs, menée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation a gagné quelques dixièmes de point de pourcentage pour atteindre 1,5 % contre 1,0 %, un an plus tôt. La proportion de logements inoccupés est donc revenue à son niveau de l'année 2005 dans la région. Malgré cette détente du marché, le taux d'inoccupation demeure tout de même relativement bas, puisqu'il se situe toujours sous la barre des 2 % pour une cinquième année consécutive.

En termes absolus, 253 logements étaient inoccupés à l'automne 2007, soit 82 de plus qu'à pareille date l'année dernière. Au total, le parc est composé de 17 244 unités situées dans des immeubles d'initiative privée de trois logements et plus.

Ailleurs en province

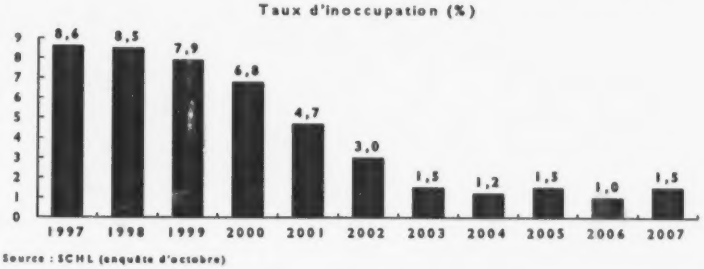
Tout comme le marché de Trois-Rivières, ceux de Montréal et de Sherbrooke se sont également détendus, puisque le taux d'inoccupation y a progressé en octobre 2007. À l'opposé, le taux d'inoccupation a reculé dans les autres RMR de la province, c'est-à-dire Ottawa-Gatineau (partie québécoise), Saguenay et Québec. À l'automne 2007, c'était donc les RMR d'Ottawa-Gatineau (partie québécoise) et de Montréal qui affichaient le taux d'inoccupation le plus élevé (2,9 %), suivies de celles de Saguenay (2,8 %), de Sherbrooke (2,4 %), de Trois-Rivières (1,5 %) et de Québec (1,2 %).

Une offre soutenue de logements a contribué à la détente du marché

La construction de nouvelles unités locatives a été dynamique au cours des dernières années, et cette vigueur s'explique par la faiblesse des taux d'inoccupation dans la région. La situation du marché, qui était particulièrement serrée, a donc incité plusieurs promoteurs à construire des logements destinés à la location. Bien que la demande d'unités locatives ait également été

Figure 2

Remontée du taux d'inoccupation à Trois-Rivières



Source : SCHL (enquête d'octobre)

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	oct.06	oct.07
Abbotsford	2,0	2,1
Barrie	2,8	3,2
Brantford	2,3	2,9
Calgary	0,5	1,5
Edmonton	1,2	1,5
Gatineau	4,2	2,9
Grand Sudbury	1,2	0,6
Guelph	2,8	1,9
Halifax	3,2	3,1
Hamilton	4,3	3,5
Kelowna	0,6	0,0
Kingston	2,1	3,2
Kitchener	3,3	2,7
London	3,6	3,6
Moncton	5,6	4,3
Montréal	2,7	2,9
Oshawa	4,1	3,7
Ottawa	2,3	2,3
Peterborough	2,8	2,8
Québec	1,5	1,2
Regina	3,3	1,7
Saguenay	4,1	2,8
Saint John	6,8	5,2
Saskatoon	3,2	0,6
Sherbrooke	1,2	2,4
St. Catharines-Niagara	4,3	4,0
St. John's	5,1	2,6
Thunder Bay	4,9	3,8
Toronto	3,2	3,2
Trois-Rivières	1,0	1,5
Vancouver	0,7	0,7
Victoria	0,5	0,5
Windsor	10,4	12,8
Winnipeg	1,3	1,5
Tous les centres	2,6	2,6

[1] Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.

forte, compte tenu du dynamisme de la migration en 2005-2006, le marché de l'emploi pour les jeunes (15-24 ans) a été moins vigoureux en 2006 et au début de l'année 2007, ce qui a freiné la demande de logements locatifs. En conséquence, le faible ralentissement de la demande, combiné à l'accroissement de l'offre, a fait progresser le taux d'inoccupation cet automne, dans la région trifluvienne.

La hausse du taux d'inoccupation a touché tous les types d'appartements

Dans la région de Trois-Rivières, la détente du marché s'est fait sentir pour toutes les tailles d'appartements, et la proportion d'unités inoccupées a augmenté pour tous les types de logements. Cela étant, le taux d'inoccupation demeure relativement bas pour les appartements un peu plus grands. On constate également que le taux d'inoccupation a à peine progressé pour les appartements de deux et de trois chambres à coucher et plus. Il est passé de 0,7 % à 1,1 % dans le premier cas et de 0,6 % à 0,8 % dans le deuxième. Tout porte donc à croire que la demande pour de tels logements demeure vive. Dans le passé, le taux d'inoccupation a toujours été plus faible pour les logements plus spacieux, qui conviennent aux jeunes familles et permettent la colocation. De plus, les appartements de grande taille peuvent être conçus, dans certaines conditions, comme des substituts imparfaits des logements en copropriété ou des maisons. Les studios ont pour leur part enregistré le taux d'inoccupation le plus élevé, soit 4,0 %.

Loyers et variations des loyers dans les immeubles existants

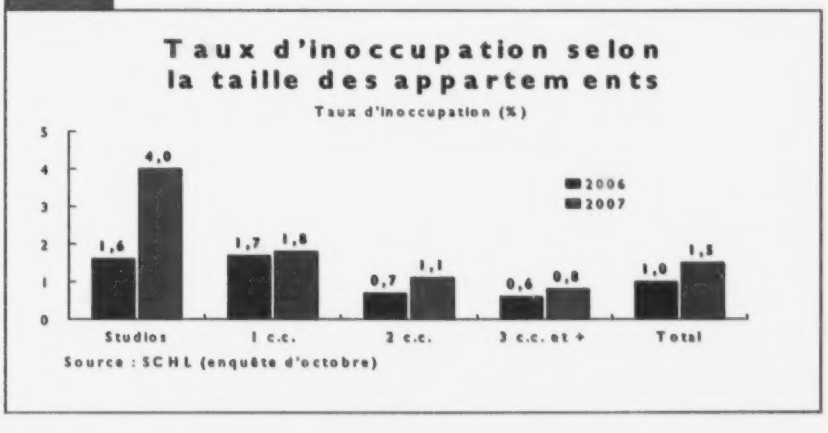
À l'automne 2007, c'est dans la RMR de Trois-Rivières que le loyer moyen était le plus bas de la province. Le loyer moyen, tous types de logements confondus, s'"élevait à 467 $, loin derrière les 642 $ exigés en moyenne dans la RMR d'Ottawa-Gatineau. L'âge du parc locatif de la région de Trois-Rivières, qui est l'un des plus vieux de la province, explique en partie ce phénomène.

Le loyer moyen des logements de deux chambres à coucher situés dans des immeubles existants a progressé de 4,4 % entre octobre 2006 et octobre 2007. À noter que la SCHL utilise maintenant une mesure (introduite l'an dernier) qui permet d'estimer l'évolution des loyers demandés dans les immeubles existants et d'éliminer l'incidence de ceux qui ont été construits ou convertis entre les enquêtes. La progression enregistrée a été supérieure à l'inflation et elle témoigne du contexte encore serré du marché locatif dans la région de Trois-Rivières. En effet, malgré la légère augmentation de la proportion d'unités inoccupées cette année, le marché demeure toujours relativement restreint, ce qui explique une telle hausse du loyer moyen.

Détente observée dans presque tous les secteurs

En plus de s'étendre à tous les types de logements, la détente du marché s'est fait sentir dans tous les secteurs de la RMR, ou presque. En effet, cet automne, le taux d'inoccupation a progressé dans toutes les zones, à l'exception de celle de Cap-de-la-Madeleine et de Saint-Louis-de-France, où il a reculé pour s'établir à 0,4 %, comparativement à 1,0 % en 2006. Ce faisant, la zone de Cap-de-la-Madeleine et de Saint-Louis-de-France est devenue celle où le marché était le plus serré dans la région. Deux autres zones ont

Figure 3



également affiché des taux d'inoccupation inférieurs à 1 %. Il s'agit des zones Nord et Trois-Rivières-Ouest. Plusieurs services sont disponibles à proximité de ces secteurs et, surtout, les logements qui s'y trouvent sont plus récents. À l'opposé, les secteurs du Centre-ville (3,4 %) et de Bécancour (4,9 %) sont ceux où le marché est le plus détendu et où les locataires éprouvent le moins de difficulté à trouver un logis. Dans le premier cas, la plus grande proportion de logements à louer s'explique par le fait que, dans ce secteur, les logements sont les plus âgés de la RMR. De ce fait, ils sont parfois en moins bon état et nécessitent souvent quelques travaux de rénovation. Dans le second secteur, la fermeture de l'usine Norsk Hydro, un employeur important, explique la forte proportion d'unités inoccupées, qui est en fait la plus élevée de la RMR de Trois-Rivières.

Les logements récents attirent les locataires

L'hypothèse selon laquelle les logements plus récents auraient la cote auprès des locataires semble toujours plausible cette année. En effet, les logements situés dans les immeubles les moins âgés sont ceux qui affichent les plus faibles taux d'inoccupation. Le taux est le plus élevé pour les logements construits avant 1960 (2,9 %), et il décroît systématiquement à mesure que l'âge des logements diminue. La proportion d'unités inoccupées s'élève à 2,3 % pour les immeubles bâtis entre 1960 et 1974 et elle chute à 1 % pour ceux construits entre 1975 et 1989. En octobre 2007, aucun logement construit dans les années 1990 n'était vacant dans la RMR de Trois-Rivières.

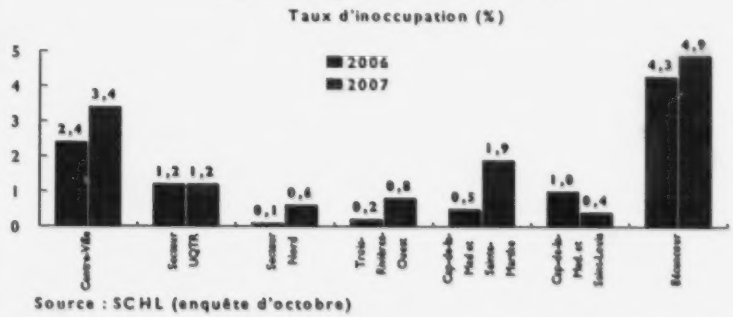
Une analyse du taux d'inoccupation selon la taille des immeubles révèle que les locataires préféreraient vivre dans de grands immeubles, qui offrent souvent un sentiment de sécurité et plusieurs services, parfois même sur les lieux. C'est dans ces immeubles (50 à 99 unités et 100 unités et plus) que le taux d'inoccupation est le plus faible (0,6 % et 0,3 %, respectivement). En octobre 2007, la plus forte progression de la proportion d'unités inoccupées a été notée dans les immeubles de taille intermédiaire (20 à 49 unités). Le taux d'inoccupation y est d'ailleurs le plus élevé (2,3 %) et il s'explique par l'arrivée de 48 nouvelles unités sur le marché cette année. Cette augmentation ponctuelle de l'offre a fait progresser le taux d'inoccupation, qui devrait reculer quelque peu d'ici l'année prochaine, à mesure que des locataires habiteront ces nouveaux logements.

Le taux de disponibilité augmente légèrement

Le taux de disponibilité a augmenté légèrement à l'automne 2007, pour s'établir à 2,1 % comparativement à 1,7 %, un an plus tôt. Le taux de disponibilité, qui tient compte non seulement des logements vacants, mais également des logements dont le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et pour lesquels aucun autre locataire n'a signé de bail, donne une idée un peu plus générale de l'offre à court terme de logements inoccupés. Pour une deuxième année consécutive, c'est dans le secteur de Bécancour que le taux de disponibilité est le plus élevé dans la région (4,9 %), ce qui s'explique également par la fermeture de l'usine Norsk Hydro.

Figure 4

Le secteur de Bécancour est le plus détendu



Source : SCHL (enquête d'octobre)

Ailleurs en Mauricie, le marché se détend aussi

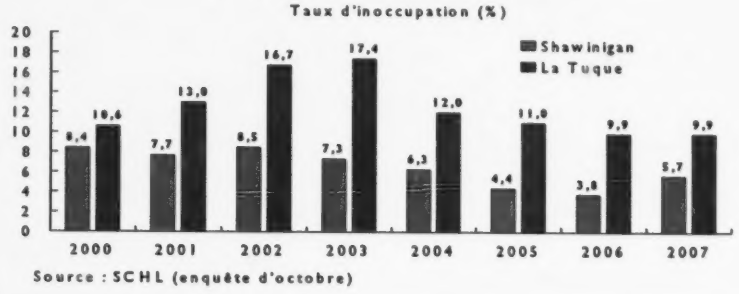
Alors que le taux d'inoccupation est demeuré stable à La Tuque (9,9 %), il a progressé de près de 2 points de pourcentage dans l'agglomération de Shawinigan (3,8 % en octobre 2006 contre 5,7 % cet automne). En examinant les résultats plus en détail, on constate que la proportion d'unités inoccupées a grimpé dans la région de Shawinigan par suite de l'augmentation marquée du taux d'inoccupation dans le secteur de Shawinigan-Sud. En effet, le taux d'inoccupation a atteint 6,8 % en octobre 2007, comparativement à 1,8 % un an plus tôt. L'arrivée sur le marché d'un important ensemble de logements locatifs (plus de 200 unités) destiné aux personnes âgées est responsable de cette hausse.

Abordabilité

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs sert à déterminer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. Il est généralement admis qu'un ménage devrait consacrer au logement moins de 30 % de son revenu brut. Le nouvel indicateur compare la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages loctaires et le loyer médian des appartements de deux chambres pour un même centre urbain. Plus précisément, on calcule d'abord combien doit gagner un ménage locataire pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Si ce dernier est égal à 100, c'est signe que le loyer médian des appartements de deux chambres correspond à 30 % du revenu médian des ménages locataires. L'indicateur sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

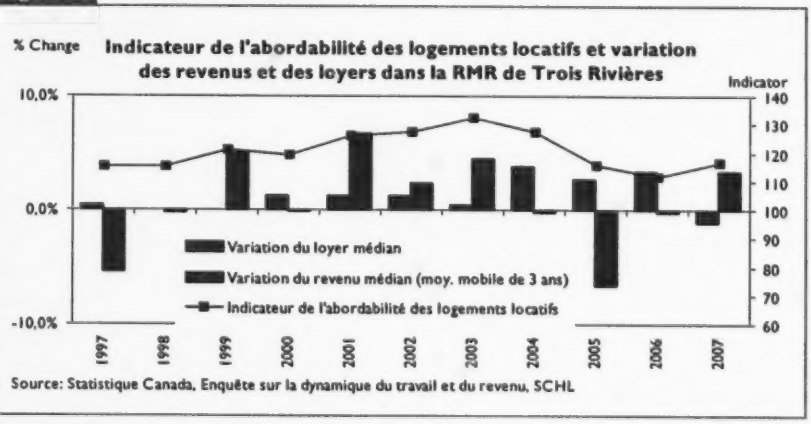
Figure 5

Taux d'inoccupation plus élevé ailleurs en Mauricie



Source : SCHL (enquête d'octobre)

Figure 6



Source: Statistique Canada, Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, SCHL

Selon l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs, le marché locatif de Trois-Rivières est devenu légèrement plus abordable cette année. En effet, le loyer médian des appartements de deux chambres a reculé de 1,1 % en 2007, alors que le revenu médian des ménages locataires a connu un rythme de croissance trois fois plus élevé (3,4 %). Résultat : l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs pour Trois-Rivières se situe à 117* (comparativement à 112 en 2006), soit légèrement en deçà de la moyenne des douze dernières années, qui s'établit à 121.

Le marché locatif se détendra davantage en 2008

Dans la RMR de Trois-Rivières, le mouvement de détente du marché locatif se poursuivra en 2008. Cependant, la remontée du taux d'inoccupation sera graduelle, et le marché locatif demeurera relativement serré, comme ce fut le cas au cours des dernières années. Une migration encore forte maintiendra une pression à la hausse sur la demande de logements locatifs. Par ailleurs, une formation modeste de nouveaux ménages âgés de 15 à 34 ans, qui constituent un groupe actif sur le marché, refroidira cette demande, tout comme l'impact négatif du ralentissement du marché de l'emploi dans la région en 2006. L'offre sera encore dynamique, car les mises en chantier de logements destinés à la location seront toujours relativement nombreuses. Le léger affaiblissement de la demande, combiné à une offre toujours soutenue, contribuera à détendre le marché quelque peu. En conséquence, le taux d'inoccupation atteindra 1,8 % à l'automne 2008.

LE TAUX D'INOCCUPATION NATIONAL DES APPARTEMENTS LOCATIFS RESTE INCHANGÉ À 2,6 % EN OCTOBRE 2007

Le taux d'inoccupation moyen des immeubles locatifs comptant au moins trois appartements dans les 34 principaux centres urbains[1] du Canada était le même en octobre 2007 qu'un an auparavant, soit 2,6 %. Les centres urbains présentant les taux d'inoccupation les plus élevés en 2007 sont Windsor (12,8 %), Saint John (5,2 %) et Moncton (4,3 %), et ceux où l'on a relevé les taux les plus bas sont Kelowna (0,0 %), Victoria (0,5 %), le Grand Sudbury (0,6 %) et Saskatoon (0,6 %).

La forte croissance de l'emploi, la bonne progression du revenu et les importants volumes d'immigration ont continué de maintenir vigoureuse aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. Cette dernière est demeurée intense également à cause de l'écart grandissant entre les frais de possession et les loyers. Cependant, le petit nombre de logements locatifs construits et la concurrence accrue du marché de la copropriété ont neutralisé l'effet de la vive demande d'appartements à louer, de sorte que le taux d'inoccupation est resté le même qu'un an auparavant. Les habitations en copropriété sont des types de logement assez abordables pour les ménages locataires qui veulent devenir propriétaires. En outre, certains appartements en copropriété appartiennent à des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, le nombre considérable de logements en copropriété dont on a achevé la construction a créé de la concurrence pour le marché locatif et exercé des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

Par ordre décroissant, les loyers mensuels moyens les plus élevés pour les appartements de deux chambres, immeubles neufs et existants confondus, ont été observés à Calgary (1 089 $), Vancouver (1 084 $), Toronto (1 061 $), Ottawa (961 $), Edmonton (958 $) et Barrie (934 $). C'est à Trois-Rivières (487 $) et Saguenay (490 $) que ces appartements se louent le moins cher.

Une comparaison des loyers sur une base annuelle peut être un peu trompeuse, car les logements neufs ont tendance à se louer plus cher que ceux de construction moins récente. Mais en excluant les immeubles neufs, nous pouvons nous faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent les locataires. Le loyer moyen des appartements de deux chambres existants s'est accru dans tous les grands centres, sauf à Windsor, où il est resté à peu près inchangé pour une deuxième année de suite. Les plus fortes majorations ont été pratiquées dans les marchés où les taux d'inoccupation sont très bas. Les loyers ont augmenté de 18,8 % à Edmonton, de 15,3 % à Calgary, de 13,5 % à Saskatoon, de 7,7 % dans le Grand Sudbury et de 7,0 % à Kelowna. Dans les 34 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants a progressé de 3,5 % entre octobre 2006 et octobre 2007.

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2007 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. En 2007, le taux d'inoccupation de ces appartements était inférieur à 1 % dans quatre des sept agglomérations à l'étude. C'est Vancouver qui affichait le taux le plus bas, 0,2 %, tandis que Québec et Montréal enregistraient les plus hauts, soit respectivement 2,4 et 3,8 %. Les résultats de l'Enquête révèlent que, cette année, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel à Vancouver, Calgary, Toronto et Ottawa, qu'ils étaient les mêmes à Edmonton, et plus élevés à Québec et Montréal. C'est à Toronto, Vancouver et Calgary que les appartements en copropriété de deux chambres se louaient le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 533, 1 435 et 1 217 $ par mois). En 2007, dans tous les centres visés par l'enquête, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus considérables dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée.

[1]Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.

N
Saint-
Maurice
Champlain
Trois-Rivières
Wôlinak
Bécancour
ZONES
01 - Centre-ville
02 - Secteur de l'UQTR
03 - Secteur Nord
04 - Municipalité de Trois-Rivières-Ouest
05 - Cap-de-la-Madeleine et Sainte-Marthe
06 - Cap-de-la-Madeleine et Saint-Louis-de-France
07 - Municipalité de Bécancour
Frontières municipales*
* D'après le Recensement de 2006, Statistique Canada
0 1.25 2.5 5 7.5
Km

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE TROIS-RIVIÈRES	
Zone 1	**Centre-ville de Trois-Rivières**
Zone 2	**Secteur de l'UQTR**
Zone 3	**Secteur Nord de Trois-Rivières**
Zones 1-3	**Ville de Trois-Rivières**
Zone 4	**Municipalité de Trois-Rivières-Ouest**
Zone 5	**Cap-de-la-Madeleine et Sainte-Marthe**
Zone 6	**Cap-de-la-Madeleine et Saint-Louis-de-France**
Zone 5-6	**Cap-de-la-Madeleine**
Zones 1-6	**Ville de Trois-Rivières**
Zone 7	**Municipalité de Bécancour**
Zones 1-7	**RMR de Trois-Rivières**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Edmonton, Calgary et Vancouver

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Calgary, Edmonton, Abbotsford et Kelowna

Données sur les logements locatifs du marché secondaire *

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

* **Nouvelles enquêtes - consulter la section Méthodologie pour obtenir des renseignements additionels.**

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Trois-Rivieres

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Centre-ville	3,2 d	**	3,6 d	3,1 d	1,5 a	3,3 d	**	0,7 b	2,4 b	3,4 d
Secteur UQTR	1,7 b	1,6 c	1,3 a	1,4 a	1,0 a	1,0 a	1,1 a	0,8 a	1,2 a	1,2 a
Secteur Nord	0,0 d	**	0,3 b	0,7 a	0,0 c	0,0 c	0,0 c	0,5 a	0,1 b	0,6 a
Anc. ville de Trois-Rivières	2,1 b	5,9 d	1,9 b	1,9 b	0,8 a	1,4 a	0,8 d	0,6 a	1,3 a	1,8 b
Trois-Rivières-Ouest	0,8 a	0,8 a	0,4 b	1,2 a	0,1 b	0,8 d	0,0 c	0,2 b	0,2 a	0,8 a
Cap-de-la-Mad. et Ste-Marthe	0,0 d	**	1,4 a	1,7 c	0,0 c	1,3 d	**	**	0,5 a	1,9 c
Cap-de-la-Mad. et St-Louis	0,0 d	0,0 d	1,2 d	**	1,2 a	0,4 b	0,4 b	0,0 c	1,0 a	0,4 b
Cap-de-la-Madeleine	0,0 c	**	1,3 a	1,3 a	0,7 a	0,8 a	0,5 b	1,1 d	0,8 a	1,1 a
Ville de Trois-Rivières	1,4 a	4,0 c	1,5 b	1,6 b	0,6 a	1,1 a	0,5 b	0,7 a	0,9 a	1,4 a
Bécancour	5,4 a	2,4 a	5,4 a	9,3 b	2,9 a	2,2 b	4,4 a	5,9 d	4,3 a	4,9 b
Trois-Rivières (RMR)	1,6 b	4,0 c	1,7 b	1,8 b	0,7 a	1,1 a	0,6 a	0,8 a	1,0 a	1,5 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Trois-Rivieres

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Centre-ville	350 a	338 a	442 a	381 a	467 a	431 a	547 b	478 a	462 a	412 a
Secteur UQTR	341 a	360 a	450 a	438 a	512 a	519 a	617 a	630 a	494 a	502 a
Secteur Nord	305 b	326 a	432 a	440 a	528 a	538 a	540 a	527 a	495 a	500 a
Anc. ville de Trois-Rivières	341 a	345 a	441 a	414 a	500 a	496 a	564 a	543 a	482 a	469 a
Trois-Rivières-Ouest	**	**	390 a	405 a	512 a	518 a	545 a	591 a	491 a	502 a
Cap-de-la-Mad. et Ste-Marthe	301 b	318 a	404 a	406 a	449 a	447 a	468 a	442 b	437 a	431 a
Cap-de-la-Mad. et St-Louis	313 b	**	375 a	392 a	461 a	451 a	479 a	509 a	448 a	447 a
Cap-de-la-Madeleine	304 b	317 a	388 a	398 a	456 a	449 a	476 a	487 a	444 a	440 a
Ville de Trois-Rivières	338 a	343 a	423 a	408 a	489 a	487 a	536 a	537 a	474 a	468 a
Bécancour	**	**	310 a	342 a	441 a	460 a	451 a	427 a	406 a	424 a
Trois-Rivières (RMR)	337 a	346 a	421 a	406 a	488 a	487 a	535 a	535 a	472 a	467 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2007 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Trois-Rivieres

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Centre-ville	**	306	37 d	1 192	34 d	1 049	4 b	532	104 d	3 078
Secteur UQTR	4 c	275	13 a	910	12 a	1 129	4 a	463	33 a	2 777
Secteur Nord	**	94	5 a	708	0 c	999	3 a	733	15 a	2 534
Anc. ville de Trois-Rivières	40 d	674	54 b	2 810	46 a	3 177	11 a	1 728	151 b	8 389
Trois-Rivières-Ouest	2 a	306	12 a	1 038	14 d	1 713	1 b	625	31 a	3 682
Cap-de-la-Mad. et Ste-Marthe	**	119	13 c	746	13 d	978	**	273	40 c	2 115
Cap-de-la-Mad. et St-Louis	0 d	57	**	801	5 b	1 176	0 c	613	11 b	2 646
Cap-de-la-Madeleine	**	176	19 a	1 546	18 a	2 153	10 d	886	51 a	4 761
Ville de Trois-Rivières	46 c	1 157	38 b	5 394	78 a	7 043	22 a	1 238	233 a	16 832
Bécancour	1 a	41	11 b	121	4 b	181	4 d	68	20 b	412
Trois-Rivières (RMR)	47 c	1 198	98 b	5 515	82 a	7 224	26 a	3 307	253 a	17 244

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Trois-Rivieres

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Centre-ville	3,9 d	**	4,9 d	3,6 d	2,0 c	3,4 d	**	0,7 b	3,5 c	3,7 d
Secteur UQTR	4,9 c	2,9 b	2,1 c	1,7 c	1,5 a	1,0 a	1,1 a	1,0 a	2,0 a	1,4 a
Secteur Nord	0,0 d	**	0,6 a	1,5 a	0,7 b	0,1 b	0,0 c	**	0,4 a	1,4 a
Anc. ville de Trois-Rivières	4,0 c	6,7 c	2,8 b	2,4 b	1,4 a	1,5 c	1,5 a	1,5 a	2,1 a	2,2 b
Trois-Rivières-Ouest	0,8 a	1,7 a	1,7 c	1,5 a	0,6 b	**	**	0,4 b	0,9 a	1,7 c
Cap-de-la-Mad. et Ste-Marthe	4,4 d	**	2,3 c	1,9 c	1,4 a	1,3 d	**	**	1,9 c	2,1 c
Cap-de-la-Mad. et St-Louis	0,0 d	**	1,2 d	1,4 d	1,2 a	2,0 c	0,4 b	**	1,0 a	2,1 c
Cap-de-la-Madeleine	3,0 c	4,7 d	1,8 c	1,7 c	1,3 a	1,7 c	0,7 b	**	1,4 a	2,1 b
Ville de Trois-Rivières	3,1 b	5,1 c	2,3 b	2,0 b	1,2 a	1,0 b	1,1 a	1,8 c	1,6 a	2,1 a
Bécancour	5,4 a	2,4 a	7,0 a	9,3 b	4,1 a	2,2 b	4,4 a	5,9 d	5,4 a	4,9 b
Trois-Rivières (RMR)	3,2 b	5,0 c	2,5 a	2,2 a	1,3 a	1,8 b	1,2 a	1,8 c	1,7 a	2,1 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
**** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.**
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o. : Sans objet**

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de Trois-Rivieres

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07
Centre-ville	**	7,0 c	++	++	++	5,8 d	11,3 d	++	++	4,9 d
Secteur UQTR	**	7,5 c	4,3 d	3,8 c	++	8,0 b	2,1 b	9,4 a	2,3 b	6,4 a
Secteur Nord	**	**	3,1 c	4,2 d	2,7 c	++	2,4 c	2,8 c	2,9 b	**
Anc. ville de Trois-Rivières	++	7,0 b	3,1 d	4,0 c	++	5,1 b	4,7 c	3,3 c	2,2 c	4,4 b
Trois-Rivières-Ouest	**	**	++	**	2,4 c	2,0 c	2,5 c	++	2,0 b	1,9 c
Cap-de-la-Mad. et Ste-Marthe	**	**	++	6,8 c	4,4 d	7,1 c	5,8 d	**	5,5 d	6,6 c
Cap-de-la-Mad. et St-Louis	**	**	4,3 d	2,9 c	2,2 c	3,9 c	3,4 d	3,2 d	3,2 d	3,3 c
Cap-de-la-Madeleine	**	**	3,2 d	4,6 c	3,2 d	5,3 b	4,2 d	5,1 c	4,2 c	4,8 b
Ville de Trois-Rivières	++	6,7 b	2,5 c	3,9 c	2,1 c	4,5 b	4,2 b	3,3 c	2,7 b	4,0 b
Bécancour	**	**	**	++	5,7 c	++	11,3 a	++	**	++
Trois-Rivières (RMR)	++	6,7 b	2,6 c	3,9 c	2,1 c	4,4 b	4,4 b	3,1 c	2,8 b	3,9 b

(1) L'estimation du pourcentage de changement constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative.Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Trois-Rivieres

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Trois-Rivières (RMR)										
Avant 1960	**	**	**	2,9 c	1,5 c	2,3 c	**	0,6 b	1,9 c	2,9 c
1960 à 1974	**	**	1,8 c	2,8 b	0,1 b	1,0 d	0,0 c	1,6 c	0,8 a	2,3 b
1975 à 1989	1,7 b	2,0 b	1,9 b	1,4 a	0,7 a	0,9 a	0,8 a	0,6 a	1,1 a	1,0 a
1990 à 1999	1,3 a	0,0 d	0,1 b	0,0 c	0,4 b	0,0 c	0,0 c	0,0 c	0,4 a	0,0 c
2000 ou après	**	**	1,4 a	1,2 a	0,1 b	**	0,0 d	**	0,4 a	**
Tous les immeubles	1,6 b	4,0 c	1,7 b	1,8 b	0,7 a	1,1 a	0,6 a	0,8 a	1,0 a	1,5 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Trois-Rivieres

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Trois-Rivières (RMR)										
Avant 1960	290 b	322 a	354 a	355 a	398 a	396 a	457 b	447 a	392 a	385 a
1960 à 1974	374 a	349 a	465 a	418 a	530 a	474 a	588 a	552 a	509 a	459 a
1975 à 1989	335 a	354 a	417 a	413 a	466 a	472 a	524 a	533 a	460 a	466 a
1990 à 1999	**	**	419 a	425 a	521 a	536 a	548 a	566 a	494 a	515 a
2000 ou après	**	**	455 a	495 a	624 a	644 a	705 a	698 a	618 a	612 a
Tous les immeubles	337 a	346 a	421 a	406 a	488 a	487 a	535 a	535 a	472 a	467 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

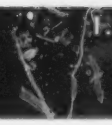
Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Trois-Rivieres

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Trois-Rivières (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	**	0,5 b	0,4 b	0,7 b	**	0,7 b	0,7 a	1,0 a
6 à 19 unités	2,4 c	**	2,4 c	2,8 b	0,8 a	1,1 a	0,4 b	0,8 a	1,2 a	1,7 b
20 à 49 unités	1,3 a	4,9 a	0,8 a	2,0 a	0,9 a	2,6 a	1,2 a	0,6 a	1,0 a	2,3 a
50 à 99 unités	1,3 a	0,0 a	1,2 a	0,7 a	0,0 a	0,0 a	**	**	1,1 a	0,6 a
100 unités et +	1,2 a	0,2 a	0,7 a	0,1 a	1,0 a	0,8 a	**	**	0,9 a	0,3 a
Tous les immeubles	1,6 b	4,0 c	1,7 b	1,8 b	0,7 a	1,1 a	0,6 a	0,8 a	1,0 a	1,5 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.



1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Trois-Rivieres

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Trois-Rivières (RMR)										
3 à 5 unités	297 b	341 b	365 a	362 a	512 a	511 a	517 a	525 a	478 a	470 a
6 à 19 unités	312 a	331 a	380 a	396 a	450 a	459 a	488 a	508 a	436 a	447 a
20 à 49 unités	311 a	335 a	424 a	447 a	492 a	515 a	589 a	609 a	470 a	491 a
50 à 99 unités	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	337 a	346 a	421 a	406 a	488 a	487 a	535 a	535 a	472 a	467 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Trois-Rivieres

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Centre-ville	**	1,4 d	3,6 d	4,0 d	0,8 a	17,4 a	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Secteur UQTR	**	3,5 d	0,7 b	0,8 d	1,9 a	1,5 b	**	**	1,5 a	0,9 a
Secteur Nord	0,0 c	0,0 c	0,0 c	0,5 b	0,3 a	0,7 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Anc. ville de Trois-Rivières	1,1 d	1,3 a	1,5 a	1,8 c	1,0 a	3,0 a	**	**	1,4 a	0,6 a
Trois-Rivières-Ouest	0,0 c	0,2 b	0,1 b	1,3 d	0,6 a	1,1 a	a.l.u.	a.l.u.	**	0,0 a
Cap-de-la-Mad. et Ste-Marthe	0,0 c	**	1,0 a	3,1 d	**	0,7 a	**	**	**	**
Cap-de-la-Mad. et St-Louis	0,0 c	0,0 c	1,1 a	0,6 b	1,7 a	0,0 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Cap-de-la-Madeleine	0,0 c	**	1,1 a	1,4 a	1,1 a	0,3 a	**	**	**	**
Ville de Trois-Rivières	0,6 b	1,0 a	1,0 a	1,6 b	1,0 a	2,3 a	0,7 a	0,7 a	0,9 a	0,3 a
Bécancour	5,6 a	1,2 d	5,6 a	8,2 a	a.l.u.	a.l.u.	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Trois-Rivières (RMR)	0,7 a	1,0 a	1,2 a	1,7 b	1,0 a	2,3 a	1,1 a	0,6 a	0,9 a	0,3 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de Trois-Rivieres

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Trois-Rivières (RMR)										
Moins de 300 $	**	a.l.e.	**	**	**	**	**	**	**	**
300 à 399 $	1,7 c	5,6 c	2,4 c	2,4 c	1,4 a	1,2 d	0,0 d	**	1,8 b	2,4 b
400 à 499 $	**	1,6 c	1,4 a	1,9 c	0,7 a	1,1 a	1,3 d	1,0 d	1,1 a	1,3 a
500 à 599 $	**	**	0,9 a	1,4 d	0,3 b	0,3 b	0,1 a	0,8 d	0,3 a	0,6 a
600 à 699 $	a.l.e.	a.l.e.	**	1,3 a	0,4 b	**	0,7 b	0,7 b	0,5 a	1,4 d
700 $ et +	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	**	0,0 d	1,8 c	1,2 d	0,9 d	0,5 b	1,3 a
Toutes les fourchettes	1,6 b	4,0 c	1,7 b	1,8 b	0,7 a	1,1 a	0,6 a	0,8 a	1,0 a	1,5 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
**** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.**
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

NOTE TECHNIQUE :

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ en 2006 à 550 $ en 2007, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées à l'automne de 2006 et celui de 2007. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada*, dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province ainsi que dans les *Rapports sur le marché locatif* de différentes localités. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les données que la SCHL publie sur la variation des loyers dans les immeubles existants sont statistiquement significatifs, ce qui ne sera pas nécessairement le cas des chiffres résultant d'éventuels calculs effectués à l'aide des loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). En 2007, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Kelowna, Toronto et Vancouver.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données d'octobre 2006 figurant dans les publications de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 de Statistique Canada. Toutes les données d'octobre 2007 figurant dans les publications de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles, ainsi que des ménages, des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions pour les deux années subséquentes.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Décembre 2007

- Couverture améliorée du marché locatif secondaire
  - *Rapports sur le marché locatif - Grands centres* Abonnement

Juin 2007

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces) Abonnement
  - *Statistiques sur le marché locatif* Abonnement
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements* Abonnement

Mai 2007

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions) Abonnement
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord* Abonnement

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM : Détails
  - **Abbotsford**
  - **Barrie**
  - **Kingston**
  - **Guelph**
  - **Peterborough**
  - **Brantford**

Vous voulez en savoir plus?

La SCHL a amélioré ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64465_2007_A01